



# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Grand Sudbury et Thunder Bay : taux d'inoccupation toujours en baisse

Selon les résultats de l'enquête sur les immeubles locatifs d'au moins trois logements, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les taux d'inoccupation ont encore diminué cette année dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Ils sont descendus respectivement à 3,6 % (en baisse pour la quatrième année d'affilée) et à 3,3 %. Les taux d'inoccupation ont reculé également dans les sept autres centres urbains de plus de 10 000 habitants du Nord de l'Ontario qui ont fait l'objet de l'enquête, effectuée par la SCHL durant les deux premières semaines d'octobre.

Le repli des taux d'inoccupation dans les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) du Nord de l'Ontario est survenu durant une période où les taux hypothécaires étaient bas et ont fortement stimulé la vente d'habitations existantes. Cependant, l'accroissement de la demande de logements locatifs a largement compensé les pertes subies en raison du mouvement vers l'accession à la propriété, si bien que les taux d'inoccupation ont diminué. Bien entendu, les taux hypothécaires ont été bas partout au pays. En Ontario, dans neuf des onze RMR situées ailleurs que dans le Nord de la province, les taux d'inoccupation ont monté en raison de la forte croissance de l'emploi qui a incité les locataires à acheter une habitation (voir le tableau 1 à la page 3).

### Sommaire pour Sudbury

- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs comptant au moins trois logements a encore fléchi; il est passé

de 5,1 %, en octobre 2002, à 3,6 %, en octobre 2003.

- C'est la quatrième baisse annuelle d'affilée enregistrée à Sudbury depuis 1999, année où le taux a culminé à 11,1 %.
- Même si tous les facteurs ont été favorables à la vente d'habitations au cours de la dernière année, le nombre de logements locatifs vacants a diminué.
- La présence du Collège Boréal, du Cambrian College et de l'Université Laurentienne, conjuguée à la double cohorte d'étudiants cette année, s'est traduite par une hausse de la demande de logements hors campus cet automne.
- Le recul de l'émigration et la croissance de l'emploi dans le commerce de détail et les centres d'appel ont favorisé le marché locatif.
- Les données sur l'emploi selon l'âge montrent que, dans le groupe des 15 à 24 ans, l'emploi a régressé au cours des douze derniers mois mais qu'il est en hausse depuis trois ou quatre mois.
- Selon les données publiées cet automne par Statistique Canada sur la migration nette, il y a eu une amélioration soutenue à ce chapitre dans le Grand Sudbury, ce qui a stimulé le marché locatif. Le bilan migratoire demeure négatif, mais les pertes ont baissé considérablement : le nombre de personnes ayant quitté la région est

Enquête d'octobre 2003

## SOMMAIRE

### Analyse

Sommaire pour chaque marché	1-2
Perspectives - marché locatif	2
Faits saillants des tableaux	4,6,7
<b>Tableaux statistiques</b>	
Taux d'inocc. et loyers dans certains centres du Canada - 1998-2003	3
Taux d'inocc. et loyers selon la zone et le nombre de chambres	4
Taux d'inocc. et loyers selon l'année d'achèvement	5
Taux d'inocc. et loyers selon le nombre de logements dans l'immeuble	6
Taux d'inocc. et loyers selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres	7
App. vacants et nbre total (univers) selon la zone et le nbre de chambres	7

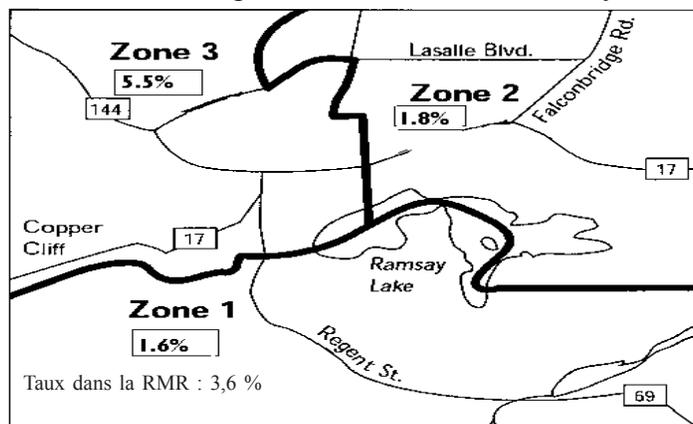
passé de 2 900, en 1998-1999, à moins de 400, en 2001-2002.

- Après avoir affiché le deuxième taux d'inoccupation en importance au pays l'an dernier, le Grand Sudbury occupe la sixième place cette année. Saint John (N.-B.) et Saguenay (Qué.) se partagent la première place, avec un taux d'inoccupation de 5,2 %.
- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation continue de varier selon la zone. C'est encore dans la zone 1 (Lockerby) qu'on trouve le taux le plus bas, c'est-à-dire 1,6 %, un taux inférieur de seulement 0,2 point de pourcentage à celui de la zone 2 (Nouveau Sudbury). Selon les données de l'Enquête, les taux d'inoccupation ont reculé dans les quatre zones de la RMR du Grand

**SCHL – Analyse de marché – Nord de l'Ontario**  
**Warren Philp, n° sans frais : 877-349-3688**  
**Tél. : (807) 343-2016 Téléc. : (807) 345-0696**  
**Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca; Web : www.cmhc-schl.gc.ca**



## Taux d'inoccupation dans la RMR de Sudbury



**Zone 4:** Valley East, Rayside Baifour, Nickel Centre, Walden & Onaping Falls **4.3%**

Sudbury par rapport à un an plus tôt.

- La baisse des taux d'inoccupation a permis aux propriétaires-bailleurs de majorer les loyers. Le loyer mensuel moyen des logements de une chambre s'est accru de 2,1 %, passant de 532 à 552 \$ entre octobre 2002 et octobre 2003, tandis que celui des logements de deux chambres est monté de 2,3 %, passant de 647 à 651 \$.
- Les loyers moyens les plus élevés ont à nouveau été enregistrés dans les zones 1 et 2, secteurs affichant les plus bas taux d'inoccupation.

### Sommaire pour Thunder Bay

- Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay a diminué à nouveau, passant de 4,7 %, en octobre 2002, à 3,3 %, au même mois cette année.
- L'emploi dans les centres d'appel et le commerce de détail a beaucoup contribué à faire reculer le taux d'inoccupation. En outre, la hausse des inscriptions à l'université Lakehead et au collège Confederation, en raison de la double cohorte, a également contribué à accroître la demande à l'automne 2003.
- Dans le secteur nord, le taux d'inoccupation continue d'être plus

bas que dans le secteur sud. Toutefois, dans ce dernier, le taux a beaucoup régressé; il est tombé de 6,5 %, en 2002, à 3,7 %, cette année. Dans le secteur nord, la baisse a été faible, puisque le taux y est passé de 3,1 à 3 %.

- Le taux d'inoccupation a diminué dans toutes les catégories de logements par rapport à l'an dernier.
- Le repli des taux d'inoccupation a entraîné une hausse des loyers. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a progressé de 2,3 % pour atteindre 672 \$, tandis que celui des logements de une chambre est monté de 3,8 % pour se situer à 552 \$.
- En octobre 2003, Thunder Bay est arrivée neuvième parmi les RMR (centres de plus de 100 000 habitants) du Canada ayant les plus hauts taux d'inoccupation.
- Entre 2000-2001 et 2001-2002, l'émigration a légèrement augmenté; le bilan migratoire demeure négatif, puisque Thunder Bay continue de perdre des habitants, mais il s'est amélioré par rapport à la moyenne des années 1995 à 1999.
- À Thunder Bay, la forte croissance générale de l'emploi a contribué à la baisse du taux d'inoccupation au cours des douze derniers mois. L'emploi chez les 15 à 24 ans recommence à progresser, après

avoir accusé des reculs en glissement annuel.

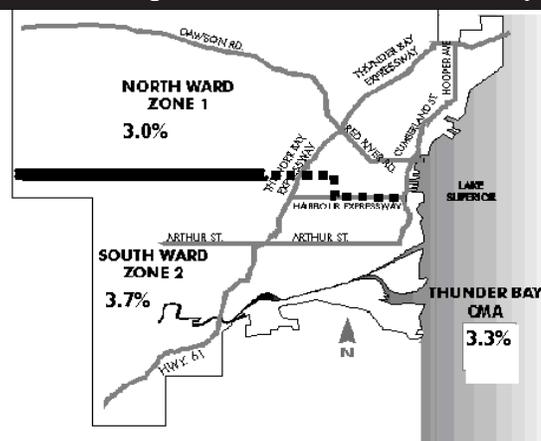
- Les loyers les plus chers ont été enregistrés dans la zone 1 (secteur nord) de Thunder Bay, où l'on trouvait également les plus bas taux d'inoccupation.

### Perspectives pour 2004 : aucune expansion de l'offre, baisse des taux d'inoccupation

Aucune mise en chantier d'immeuble locatif n'est prévue, ni à Thunder Bay, ni à Sudbury, ce qui accroît la probabilité d'une nouvelle baisse des taux d'inoccupation. L'emploi continue de se développer dans les services et le commerce, deux secteurs qui attirent les gens de 18 à 30 ans – groupe de personnes les plus susceptibles de louer un logement. L'émigration aussi semble se replier, ce qui laisse présager une demande soutenue. La légère hausse des frais de possession ralentira le mouvement vers l'accession à la propriété chez les locataires, ce qui empêchera toute hausse prononcée des taux d'inoccupation. Par conséquent, le taux d'inoccupation moyen devrait descendre à 3,3 % à Sudbury et à 3 % à Thunder Bay d'ici octobre 2004.

Les loyers devraient augmenter avec la baisse des taux d'inoccupation. Après avoir bondi à 651 \$, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres dans le Grand Sudbury montera de 2 % en 2004, pour atteindre 664 \$. À Thunder Bay, il s'accroîtra de 1,3 % pour se chiffrer à 681 \$.

## Zones d'enquête - RMR de Thunder Bay



**TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION (%) DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT AU MOINS TROIS APPARTEMENTS - DE 1997 À 2003**

RÉGION	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
MÉTROPOLITAINE	Octobre						
ABBOTSFORD	**	**	**	**	**	2,0	2,5
CALGARY	0,5	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4
EDMONTON	4,6	1,9	2,2	1,4	0,9	1,7	3,4
GRAND SUDBURY	7,2	9,4	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6
HALIFAX	7,7	5,5	3,6	3,6	2,8	2,7	2,3
HAMILTON	3,1	3,2	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0
KINGSTON	**	**	**	**	**	0,9	1,9
KITCHENER	1,9	1,5	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2
LONDON	5,1	4,5	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1
MONTRÉAL	5,9	4,7	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0
OSHAWA	2,4	2,0	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9
OTTAWA-GATINEAU	5,4	3,1	1,6	0,5	0,7	1,6	2,5
GATINEAU	9,4	6,7	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2
OTTAWA	4,2	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9
QUÉBEC	6,6	5,2	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5
REGINA	1,5	1,7	1,4	1,4	2,1	1,9	2,1
SAGUENAY	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2
ST. CATHARINES -NIAGARA	5,4	4,6	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7
SAINT JOHN	8,2	7,3	5,2	3,4	5,6	6,3	5,2
ST. JOHN'S	16,6	15,4	9,2	3,8	2,5	2,7	2,0
SASKATOON	0,9	0,8	0,9	1,7	2,9	3,7	4,5
SHERBROOKE	7,5	7,3	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7
THUNDER BAY	7,7	9,3	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3
TORONTO	0,8	0,8	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8
TROIS-RIVIÈRES	8,6	8,5	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5
VANCOUVER	1,7	2,7	2,7	1,4	1,0	1,4	2,0
VICTORIA	3,5	3,8	3,6	1,8	0,5	1,5	1,1
WINDSOR	4,5	4,3	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3
WINNIPEG	5,9	4,0	3,0	2,0	1,4	1,2	1,3
TOUTES LES RÉGIONS (1)	4,1	3,4	2,6	1,6	1,1	1,7	2,2

(1) Moyenne pondérée du taux d'occupation dans les régions métropolitaines ayant fait l'objet de l'enquête.

**Tableau 2 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée (immeubles d'au moins trois log.) - Octobre 2003**

Région	Nombre de chambres			
	Studios	1 ch.	2 ch.	3 ch.
RMR d'Abbotsford	445	537	672	*
RMR de Calgary	508	661	804	786
AR de Charlottetown	403	469	591	711
RMR d'Edmonton	503	588	722	797
RMR de Gatineau	462	548	639	720
RMR du Grand Sudbury	388	524	651	729
RMR de Halifax	537	596	720	935
RMR de Hamilton	498	633	778	945
RMR de Kingston	504	627	768	890
RMR de Kitchener	517	646	754	915
RMR de London	458	586	736	912
RMR de Montréal	441	528	575	679
RMR de Oshawa	581	752	845	944
RMR d'Ottawa	627	768	932	1 157
RMR de Québec	405	506	567	656
RMR de Regina	349	490	589	689
RMR de Saguenay	309	374	457	493
RMR de Saint John	373	423	504	533
RMR de Saskatoon	371	469	576	635
RMR de St. Catharines-Niagara	434	600	704	774
RMR de St. John's	467	520	607	620
RMR de Thunder Bay	421	552	672	834
RMR de Toronto	731	884	1 040	1 208
RMR de Trois-Rivières	314	382	436	493
RMR de Vancouver	654	759	965	1 116
RMR de Victoria	515	619	789	900
RMR de Windsor	494	650	776	954
RMR de Winnipeg	379	508	645	777

**Tableau 3 : Taux d'occupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Sudbury**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	1,9	1,6	7,4	8,2	1,3	1,3	1,8	1,3	2,5	2,5
Zone 2	2,2	1,8	**	1,3	0,7	1,8	2,2	1,9	**	**
Zone 3	8,8	5,5	16,7	12,8	9,7	6,9	7	3,1	1,5	0
Ville de Sudbury (1-3)	5,2	3,5	13	9,5	5,9	4,5	4	2,2	1,7	1,1
Zone 4	4,8	4,3	**	**	6,9	5,6	4,2	3,3	5,3	**
<b>RMR de Sudbury</b>	<b>5,1</b>	<b>3,6</b>	<b>12,5</b>	<b>9,6</b>	<b>5,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>

**Tableau 3a : Taux d'occupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Thunder Bay**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Secteur nord (1)	3,1	3,1	**	**	2,8	2,7	2,3	3,1	**	**
Secteur sud (2)	6,5	3,7	12,4	4,5	7,7	3,9	5,5	3,5	**	**
<b>RMR de Thunder Bay</b>	<b>4,7</b>	<b>3,3</b>	<b>14,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,1</b>

#### Faits saillants des tableaux

- Comme l'indique le tableau 5 à la page 5, les taux d'occupation ont diminué dans les immeubles de construction récente dans le Grand Sudbury, tandis qu'à Thunder Bay, c'est plutôt dans les immeubles plus anciens que les taux ont reculé. Les immeubles plus récents offrent davantage de commodités et sont plus recherchés par les locataires.
- Dans les deux RMR, l'absence de logements locatifs achevés récemment est évidente, puisqu'aucune donnée ne figure dans le tableau 5 dans la rangée des ensembles construits depuis 1995.
- En général, les loyers ont augmenté davantage dans les immeubles anciens que dans les immeubles plus récents, tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay.

**Tableau 4 : Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Sudbury**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	697	689	432	433	627	609	740	732	840	846
Zone 2	638	648	**	421	561	579	681	685	**	**
Zone 3	519	533	365	366	461	472	593	606	661	702
Ville de Sudbury (1-3)	598	604	387	389	519	524	663	667	752	760
Zone 4	536	557	**	**	439	521	560	570	619	**
<b>RMR de Sudbury</b>	<b>590</b>	<b>598</b>	<b>387</b>	<b>388</b>	<b>513</b>	<b>524</b>	<b>647</b>	<b>651</b>	<b>719</b>	<b>728</b>

**Tableau 4a : Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
RMR de Thunder Bay**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Secteur nord (1)	650	669	**	**	567	586	684	708	**	**
Secteur sud (2)	573	584	412	429	501	519	626	632	**	**
<b>RMR de Thunder Bay</b>	<b>612</b>	<b>627</b>	<b>398</b>	<b>421</b>	<b>532</b>	<b>552</b>	<b>657</b>	<b>672</b>	<b>820</b>	<b>834</b>

**Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres  
RMR de Sudbury**

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	S.O.	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	6,5	5,2	**	**	6,5	6	5,5	1,5	**	**
De 1940 à 1959	11,1	6,6	14,6	14,8	12,1	7,5	10,2	3,9	**	**
De 1960 à 1974	4,5	3,7	12,9	8,7	3,6	3,4	4,1	3,3	3,5	3,5
De 1975 à 1984	3,2	2,4	**	**	**	4,8	3,2	1	**	**
De 1985 à 1994	2,6	1,6	9,6	1,9	3,9	2,1	1,8	1,6	**	**
1995 et après		**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	
<b>Tous les logements</b>	<b>5,1</b>	<b>3,6</b>	<b>12,5</b>	<b>9,6</b>	<b>5,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>

**Tableau 5a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres  
RMR de Thunder Bay**

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	12,5	9,7	**	**	13,3	8,2	11,3	11,4	**	**
De 1940 à 1959	**	1,4	**	**	**	0,9	**	1,6	**	**
De 1960 à 1974	2,1	2,2	**	**	1	3,2	3,1	1,6	**	**
De 1975 à 1984	2,5	3	**	**	1,9	2,5	2,7	3,3	**	**
De 1985 à 1994	7,2	2,9	41,4	**	14,7	1,2	4,2	2,9	0	9,4
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>4,7</b>	<b>3,3</b>	<b>14,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,1</b>

**Tableau 6 : Loyers moyens (\$) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres  
RMR de Sudbury**

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	S.O.	**	**	**	**	S.O.	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	466	476	**	**	432	432	522	530	**	**
De 1940 à 1959	471	486	363	369	430	443	534	539	**	667
De 1960 à 1974	587	597	397	396	538	550	618	627	718	733
De 1975 à 1984	718	711	**	**	**	613	782	765	**	**
De 1985 à 1994	672	671	420	427	581	589	700	706	**	**
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
<b>Tous les logements</b>	<b>590</b>	<b>598</b>	<b>387</b>	<b>388</b>	<b>513</b>	<b>524</b>	<b>647</b>	<b>651</b>	<b>719</b>	<b>728</b>

**Tableau 6a : Loyers moyens (\$) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres  
RMR de Thunder Bay**

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Avant 1940	467	494	**	**	430	466	540	552	**	**
De 1940 à 1959	**	520	**	**	**	483	**	599	**	**
De 1960 à 1974	620	630	**	**	570	579	663	674	**	**
De 1975 à 1984	641	656	**	**	578	592	672	687	**	848
De 1985 à 1994	671	672	354	**	542	565	676	685	828	843
1995 et après	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>612</b>	<b>627</b>	<b>398</b>	<b>421</b>	<b>532</b>	<b>552</b>	<b>657</b>	<b>672</b>	<b>820</b>	<b>834</b>

**Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury**

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	9,7	5,8	14,8	11,3	11,3	7,3	8,9	3,8	1,6	1,5
De 6 à 19 logements	5,7	5	16,2	12,3	6,7	7,2	4	3	6,8	5
De 20 à 49 logements	4,1	2,5	5,9	6,6	6,5	3	2,7	2	4,4	0
De 50 à 99 logements	2,5	2,6	9,8	4,2	1	1,6	1,8	2,8	0,9	2,6
100 logements et plus	2,3	0,8	**	0	1,3	1,2	2,9	0,6	0,9	0,9
<b>Tous les logements</b>	<b>5,1</b>	<b>3,6</b>	<b>12,5</b>	<b>9,6</b>	<b>5,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>

**Tableau 7a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay**

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	5,3	5,7	**	**	4,9	5,9	6,1	5,9	**	**
De 6 à 19 logements	9,9	4,7	**	**	12,8	4	6,6	4,9	**	**
De 20 à 49 logements	1,2	1	**	**	1,4	1,7	1,1	0,4	0	0
De 50 à 99 logements	0,6	2,4	0	0	0,4	1,6	0,7	2,9	**	**
100 logements et plus	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>4,7</b>	<b>3,3</b>	<b>14,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,1</b>

#### Faits saillants des tableaux

- Dans le Grand Sudbury comme à Thunder Bay, on constate que plus l'ensemble de logements est petit, plus le taux d'inoccupation est élevé (voir le tableau 7), et que les loyers augmentent avec la taille de l'immeuble (voir le tableau 8). Durant la transition qu'a connue le marché locatif ces cinq dernières années, ce sont surtout les petits ensembles qui ont souffert. Même cette année, le taux d'inoccupation des immeubles de trois à cinq logements était supérieur à 5 % dans les deux RMR.

**Tableau 8 : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury**

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	482	498	352	350	421	428	538	541	654	681
De 6 à 19 logements	542	547	377	378	454	461	598	604	625	649
De 20 à 49 logements	613	620	412	428	526	539	671	677	695	687
De 50 à 99 logements	672	684	411	415	645	654	738	753	849	861
100 logements et plus	699	702	**	458	632	637	726	727	782	779
<b>Tous les logements</b>	<b>590</b>	<b>598</b>	<b>387</b>	<b>388</b>	<b>513</b>	<b>524</b>	<b>647</b>	<b>651</b>	<b>719</b>	<b>728</b>

**Tableau 8a : Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay**

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	529	539	**	**	460	476	566	583	**	**
De 6 à 19 logements	596	613	**	**	508	540	630	636	**	**
De 20 à 49 logements	633	649	**	**	554	568	689	711	769	815
De 50 à 99 logements	688	704	438	450	622	641	720	737	**	**
100 logements et plus	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>612</b>	<b>627</b>	<b>398</b>	<b>421</b>	<b>532</b>	<b>552</b>	<b>657</b>	<b>672</b>	<b>820</b>	<b>834</b>

**Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres  
RMR de Sudbury**

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 400 \$	13,6	8,2	15,5	10,4	13,6	7	**	**	**	**
De 400 à 499 \$	7,7	6,3	9,2	6,6	8,2	7,4	5,5	3,7	**	**
De 500 à 599 \$	6,2	4,2	**	**	4	4,8	7,7	3,7	**	**
De 600 à 699 \$	3,8	2,9	A.L.U.	**	2	1,5	4,3	3,4	2,9	0,7
De 700 à 799 \$	1,5	0,9	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,3	0,8	**	1,7
800 \$ et plus	1,6	0,7	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>5,3</b>	<b>3,7</b>	<b>12,2</b>	<b>8,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>

**Tableau 9a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres  
RMR de Thunder Bay**

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 400 \$	24,9	21,6	24,8	**	28	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
De 400 à 499 \$	9	7,8	9,2	**	10	8,3	**	7	**	**
De 500 à 599 \$	4,5	4,3	**	**	3,7	2,9	5,8	6,2	**	A.L.U.
De 600 à 699 \$	5,7	3,4	A.L.U.	**	2,1	0,6	6,5	4,4	**	**
De 700 à 799 \$	2,7	1,2	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,8	1,4	**	**
800 \$ et plus	2,1	4,5	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
<b>Tous les logements</b>	<b>6,1</b>	<b>4,7</b>	<b>18,0</b>	<b>10,9</b>	<b>6,9</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	<b>7,9</b>

#### Faits saillants des tableaux

- Dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay, les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les immeubles affichant les loyers les plus bas que dans les immeubles où les loyers sont chers (voir le tableau 9 à la page 7). Seule exception : les ensembles où les logements se louent plus de 800 \$, à Thunder Bay.
- Le tableau 10 montre que les logements de deux chambres continuent de dominer le marché dans les deux RMR. Ces logements représentent respectivement 56 % et 58 % de l'univers locatif dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay.

**Tableau 10 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Sudbury**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	45	2 730	10	117	11	892	20	1 558	4	162
Zone 2	42	2 357	2	158	10	557	29	1 521	**	**
Zone 3	244	4 446	57	445	121	1 755	65	2 079	0	167
Ville de Sudbury (1-3)	331	9 533	69	720	143	3 204	114	5 158	5	450
Zone 4	65	1 532	**	**	19	331	34	1 028	**	**
<b>RMR de Sudbury</b>	<b>396</b>	<b>11 065</b>	<b>74</b>	<b>776</b>	<b>161</b>	<b>3 535</b>	<b>149</b>	<b>6 186</b>	<b>12</b>	<b>567</b>

**Tableau 10a : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay**

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Secteur Nord (1)	84	2 804	**	**	27	984	51	1 630	**	**
Secteur Sud (2)	96	2 586	5	120	36	924	81	1 487	**	**
<b>RMR de Thunder Bay</b>	<b>180</b>	<b>5 390</b>	<b>10</b>	<b>183</b>	<b>63</b>	<b>1 908</b>	<b>103</b>	<b>3 117</b>	<b>4</b>	<b>183</b>

# MÉTHODE D'ENQUÊTE

En octobre chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. Il s'agit d'une enquête-échantillon menée dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Pour être inclus dans l'univers de l'Enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que le présent rapport concerne principalement les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements autonomes ou plus, l'Enquête de la SCHL vise aussi les maisons en rangée, les ensembles de logements d'initiative publique et les coopératives.

## Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être réalisée sans la coopération de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur dévouement et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation profiteront des résultats de ce travail.

## Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication figurent sur les cartes en page deux.

### Zones - Thunder Bay

**Zone 1 : Secteur nord de Thunder Bay.** Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement la 10<sup>e</sup> et la 11<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

**Zone 2 : Secteur sud de Thunder Bay.** Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement la 10<sup>e</sup> et la 11<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

### Zones - Sudbury

**Zone 1 : Lockerby.** Englobe tout le secteur au sud du lac Ramsey.

**Zone 2 : Nouveau Sudbury.** Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.

**Zone 3 : Vieux Sudbury.** Intègre le West End, Gatchell et Copper Cliff.

**Zone 4 : Reste de la RMR.** Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.

## Définitions

**Logement inoccupé :** Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

**Loyer :** Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen

indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

## Symboles/abbreviations

**\*\*** - Donnée non fournie pour raison de confidentialité

**A.L.U.** - Aucun logement dans l'univers

